

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業

実施方針

令和 8 年 1 月 1 6 日

草津市

はじめに

草津市（以下「市」という。）は、草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力および技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、効率的・効果的に推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく事業として実施することを検討している。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定および特定事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うに当たって、PFI法第5条第1項の規定により実施方針を定めたので、同条第3項に基づき、次のとおり公表する。

令和8年1月16日

草津市長 橋川 渉

— 目 次 —

第1	特定事業の選定に関する事項	- 1 -
1	事業内容に関する事項	- 1 -
2	特定事業の選定方法等に関する事項	- 5 -
第2	民間事業者の募集および選定に関する事項	- 6 -
1	事業者選定に関する基本的事項	- 6 -
2	募集および選定に係る想定スケジュール	- 7 -
3	募集および選定手続き等	- 7 -
4	入札参加者の備えるべき参加資格要件	- 10 -
第3	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	- 15 -
1	責任分担の基本的な考え方	- 15 -
2	予想されるリスクと責任分担	- 15 -
3	保険	- 15 -
4	提供されるサービス水準	- 15 -
5	事業者の責任の履行に関する事項	- 15 -
6	市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	- 15 -
第4	公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項	- 17 -
1	立地に関する事項	- 17 -
2	土地に関する事項	- 17 -
3	全体に関する事項	- 17 -
4	市営住宅整備に関する事項	- 18 -
5	余剰地活用に関する事項	- 18 -
第5	事業計画または契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	- 19 -
1	基本的な考え方	- 19 -
2	管轄裁判所の指定	- 19 -
第6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	- 19 -
1	事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	- 19 -
2	市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	- 19 -
3	いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合	- 19 -
第7	法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援等に関する事項	- 19 -
1	法制上および税制上の措置に関する事項	- 19 -
2	財政上および金融上の支援に関する事項	- 20 -
3	その他の支援に関する事項	- 20 -
第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	- 20 -
1	議会の議決	- 20 -
2	債務負担行為の設定	- 20 -
3	情報公開および情報提供	- 20 -

4	市からの提示資料の取扱い	- 20 -
5	入札に伴う費用分担	- 20 -
6	本事業に関する市の担当部署	- 20 -

様式 1 実施方針等説明会参加申込書

様式 2－1 実施方針等に関する質問書

様式 2－2 実施方針等に関する意見書

様式 3 個別対話参加申込書

別紙－1 リスク分担表

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業

(2) 事業に供される公共施設等

市営住宅等（付帯施設等を含む）

(3) 公共施設等の管理者の名称

草津市長 橋川 渉

(4) 事業の目的

草津市では、老朽化が進んだ公営住宅の建替えについて、早期に事業着手が必要な団地を選定するため、令和3年3月に「草津市公営住宅建替基本計画」を策定した。計画の中で最も優先順位が高かった木川団地、西一・下中ノ町団地について建替事業を進めることとした。

本事業について、PFI法に基づく事業として実施することを検討している。木川団地および西一団地の建替事業の設計、建設、工事監理および入居者の移転支援、余剰地活用の実施、下中ノ町団地は集約建替による入居者の移転支援を一体的に実施することにより、事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られ、かつ、「誰もが住みたいと思えるまちづくりとしての公営住宅建替事業」をビジョンとし、入居される方が安心して暮らすことができ、維持管理に必要な費用が抑えられる市営住宅となることを期待する。

(5) 基本方針

「誰もが住みたいと思えるまちづくりとしての公営住宅建替事業」のビジョンや下記のコンセプトは、公営住宅が地域社会のコアな存在であり、その建替えが地域のまちづくりに大きく影響するとの考えから導き出した。公営住宅の建替事業は「まちづくりの一部である」という認識のもと、老朽化した公営住宅を単に建て替えるだけでなく、公営住宅に住む人にとっても、周りの地域の人にとっても、魅力的なまちづくりに寄与する事業にしたいと考えている。

ア まちの魅力を向上させるデザイン

- (ア) まちの魅力を向上させるような外観の公営住宅
- (イ) まちとの関わり方に変化をもたらすランドスケープデザインの公営住宅
- (ウ) 地域の価値を向上させるまちづくりとしての公営住宅

イ 誰もが安心して暮らせる住環境

- (ア) 高齢者や障害者が自立した生活を送るためのバリアフリー化・車いす住戸等が設置された公営住宅
- (イ) 持続可能な維持管理ができる公営住宅
- (ウ) 防災・防犯、快適な環境に配慮した公営住宅

ウ 世代間交流の促進

- (ア) 子育て世帯や高齢世帯、周辺住民の交流を促進する公営住宅

(イ) 子育てしやすい公営住宅

(6) 事業の概要

・草津市営住宅木川団地（以下「木川団地」という。）

現存する木川団地（木川団地 1～13棟、27～36棟、およびその付帯施設等（植栽、その他の屋外付帯施設、地中埋設物、電柱や電線等の架空配線等、躯体の地下部分、杭等をいい、以下「既存住宅等」という。）および隣接する就労支援施設を除却し、新たな市営住宅（建替後の住棟およびそれに附属する施設、屋外工作物その他外構等をいい、以下「建替住宅等」という。）の整備およびこれらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行うものである。

・草津市営住宅西一団地（以下「西一団地」という。）

現存する西一団地（西一団地 1～3棟およびその付帯施設等（植栽、その他の屋外付帯施設、地中埋設物、電柱や電線等の架空配線等、躯体の地下部分、杭等をいい、以下「既存住宅等」という。）および隣接する西一稲干場第四児童遊園、西一稲干場児童公園を除却し、新たな市営住宅（建替後の住棟およびそれに附属する施設、屋外工作物その他外構等をいい、以下「建替住宅等」という。）の整備およびこれらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行うものである。

木川団地および西一団地に共通する事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

ア 事業計画の策定

事業者は市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。

イ 市営住宅等整備業務

事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

・木川団地

手順は、木川団地 1 期整備として、27～36棟およびそれに附属する施設の解体撤去を行い、建替住宅等を整備し、市に引き渡した後、木川団地 2 期整備として、1～13棟およびそれに付随する施設等の解体撤去を行い、建替住宅を整備し、市に引き渡す。

・西一団地

手順は、1～3棟およびそれに付随する施設等を解体撤去し、建替住宅等を整備し、市に引き渡す。

木川団地 1 期整備、西一団地整備、木川団地 2 期整備を基本的な順番とする。なお、事業者からの提案により、移転支援の内容、整備手順および解体手順が異なる場合がある。

(ア) 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）

(イ) 設計（基本設計・実施設計）

(ウ) 必要な許認可（法令や条例等に関する届け出等を含む）ならびに建築確認等の手続（施設整

備に必要な関係機関等との協議および申請等の手続)

- (エ) 解体除却工事（既存住宅等）
- (オ) 建設工事（建替住宅等）
- (カ) 工事監理
- (キ) 設計住宅性能評価の取得
- (ク) 建設住宅性能評価の取得
- (ケ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- (コ) 化学物質の室内濃度測定
- (サ) 事後調査（周辺家屋調査等）
- (シ) 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- (ス) 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）
- (セ) 建替住宅等の引渡しおよび所有権の移転
- (ソ) 地元説明等近隣対策（建替計画の説明を含む）
- (タ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- (チ) 会計実地検査の支援業務
- (ツ) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

ウ 入居者移転支援業務

事業者は、既存住宅の現入居者が本事業実施のために移転するにあたり、下記の業務を行う。

・木川団地 1 期棟

（木川団地 1 期棟建替予定敷地入居者：戻本移転、木川団地 2 期棟建替予定敷地：本移転、改良住宅入居者：本移転）

・木川団地 2 期棟

（木川団地建替予定敷地外入居者：本移転）

・西一団地

（西一団地建替予定敷地入居者：戻本移転、下中ノ町団地入居者：本移転、改良住宅入居者：本移転）

(ア) 移転計画策定業務

(イ) 本移転支援業務

- a 本移転説明会の実施支援業務
- b 入居申込書受付業務
- c 住戸割り当ておよび入居者決定の支援業務
- d 入居手続および本移転確認業務
- e 引越支援（斡旋）業務
- f 本移転日調整等業務
- g 本移転に伴う機器改修支援業務
- h 市が行う本移転料等支払いに係る支援業務
- i 他の住宅への住替希望者および退去者支援業務

- (ウ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- (エ) 会計実地検査の支援業務
- (オ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

エ 余剰地活用業務（付帯事業）

付帯事業の業種に関しては、提案する事業形態に沿った事業内容とし、地域の活性化や住民の利便性向上に資する施設とする。

（７） 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、事業者は既存住宅等を解体除却し、新たに建替住宅等を整備した後、市に所有権を移転する方式（B T : Build Transfer 方式）とする。

（８） 事業者の収入および負担

事業者の収入および負担については、概ね下記のように予定しているが、市からの支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

市は、本事業の実施について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に規定する債務負担行為に基づき、事業者から提供されたサービスに対し、市と事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を事業者に対し支払う。

ア 事業者の収入

市は、本事業に要する費用として、令和9年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払う。

整備に要する費用のうち、本事業完了前に引渡しを要する次の(ア)から(イ)までの業務に係る費用については、当該業務の引渡し時に一括して支払う。

- (ア) 建替住宅等の基本設計業務又は実施設計業務
- (イ) 設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価の取得業務
- (ウ) 建替住宅等の整備に関する業務
- (エ) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

イ 事業者の負担

事業者は、本事業に要する費用を、アの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

（９） 事業期間および事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業期間および事業実施スケジュールは以下のとおりである。

事業実施スケジュール（予定）

時 期（予定）	内 容
令和8年度（令和9年3月）	特定事業契約の締結（2月議会）
令和9年度～令和11年度	木川団地1期既存住宅等の解体および木川団地1期建替住宅等の整備、木川団地1期への本移転および建替住宅等の供用開始
令和10年度～令和11年度	西一団地既存住宅等の解体および西一団地建替住宅等の整備、西一団地への本移転および建替住宅等の供用開始

令和11年度～令和12年度	木川団地 2 期既存住宅等の解体および木川団地 2 期建替住宅等の整備、木川団地 2 期への本移転および建替住宅等の供用開始 余剰地活用業務の供用開始
---------------	--

※上記のとおり概ね 4 年間で想定しているが、事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順および解体手順が異なる場合がある。

(10) 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、関係法令、条例、要綱、基準等を遵守すること。なお、本事業の実施に関して遵守すべき関係法令等は要求水準書（案）のとおりとする。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定基準

市は、本事業を P F I 事業として実施することで、従来方式と比較し、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、または市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、P F I 法第 7 条に基づき本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定方法

市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ア コスト算出による定量的評価
- イ 事業者に移転されるリスクの検討
- ウ P F I 事業として本事業を実施することの定性的評価
- エ 上記の結果を踏まえた総合的評価

(4) 選定結果の公表方法

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに市ホームページで公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業として選定しないこととした場合も、同様に公表する。

第2 民間事業者の募集および選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、施設の整備段階から入居者の移転支援段階までの各業務を通じて、事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力およびノウハウを総合的に評価して選定することから、事業者の募集および選定にあたっては、施設の整備段階から入居者の移転支援段階までの各業務の能力、その他の条件等を総合的に評価する。

(2) 民間事業者の募集および選定方法

本事業における事業者の募集および事業者（落札者）の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行う。

(3) 選定委員会の設置

市は、事業者選定にあたり学識経験者等で構成される「草津市木川・西一団地建替PFI事業者等選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

なお、選定委員会の委員については、以下のとおりとし、審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、選定委員に対しての接触を禁止する。

区分	氏名（敬称略）	構成部門 / 役職等
会長	佐野 修久	PFI等 / 大阪公立大学大学院都市経営研究科 教授
副会長	式 王美子	住宅政策等 / 立命館大学政策科学部 教授
委員	入江 智子	建築 / 株式会社コーミン 代表取締役
委員	堀田 直美	法律 / 滋賀弁護士会 弁護士
委員	宮本 雅子	都市景観 / 滋賀県立大学人間文化部 名誉教授
委員	森田 淳一	会計 / 日本公認会計士協会京滋会 前滋賀県部会長

（委員の順序は五十音順で掲載）

(4) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の2段階に分けて実施する。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期および提出書類の詳細等については、入札公告時に明らかにする。

ア 資格審査

入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）に、参加表明書および資格審査に必要な書類の提出を求める。

イ 提案審査

資格審査通過者に対し、本事業に関する提案内容を記載した提案書の提出を求める。

(5) 入札の中止等

競売入札妨害または談合行為の疑い、不正または不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、または競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告または入

札の取り止め等の対処を図る場合がある。

（６） 事業者（落札者）を選定しない場合

事業者の募集および事業者の選定の過程において、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

２ 募集および選定に係る想定スケジュール

事業者の募集および事業者の選定は、次のスケジュールにより行うことを想定している。

日 程	内 容
①令和８年１月１６日	実施方針および要求水準書（案）の公表
②令和８年１月２９日	実施方針および要求水準書（案）に関する説明会の開催
③令和８年１月１６日 ～令和８年２月１３日	実施方針および要求水準書（案）に関する質問および意見の 受付
④令和８年２月３日、 ２月５日	実施方針および要求水準書（案）に関する個別対話の実施
⑤令和８年３月１３日	実施方針および要求水準書（案）に関する質問および意見へ の回答の公表
⑥令和８年３月	特定事業の選定および公表
⑦令和８年５月	入札公告
⑧令和８年５月	入札説明書等に関する説明会の開催
⑨令和８年５月	入札説明書等に関する質問の受付
⑩令和８年６月	入札説明書等に関する質問に対する回答の公表
⑪令和８年８月	資格審査書類（入札参加表明書および入札参加資格審査申請 書）の受付および審査
⑫令和８年１０月	入札提出書類（提案書等）の提出および開札
⑬令和８年１１月	事業者（落札者）の決定および公表
⑭令和８年１２月	仮契約の締結
⑮令和９年３月	本契約の締結（２月議会に議案提出）

３ 募集および選定手続き等

（１） 実施方針および要求水準書（案）の公表（①）

本事業の実施方針および要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）を市ホームページで公表する。

（２） 実施方針等に関する説明会の開催（②）

実施方針等の内容について、次のとおり説明会を開催する。

ア 開催日時

令和8年1月29日（木） 10時から11時まで

イ 開催場所

草津市役所8階 大会議室

ウ 参加者

本事業への参加を希望する民間事業者とする。

エ 申込方法

「実施方針等説明会参加申込書」（様式1）を電子メール（文書形式はMicrosoft-Wordとし、件名に「説明会申込書」と表記すること。）で申し込むこと。

なお、送信後、速やかに電話等で当該電子メールの着信確認を行うこと。

オ 申込先

草津市役所 建設部 市営住宅課 市営住宅係

〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目13番30号

電 話：077-561-2395

メールアドレス：jutaku@city.kusatsu.lg.jp

カ 申込期限

令和8年1月23日（金） 16時45分まで（必着）

キ 留意事項

説明会当日は、実施方針等は配付しないので、市ホームページからダウンロードして持参すること。

（３） 実施方針等に関する質問および意見の受付、回答の公表（③・⑤）

実施方針等に記載した内容に関する質問および意見を次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

令和8年1月16日（金）から令和8年2月13日（金） 16時45分まで（必着）

イ 提出方法

質問および意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書」（様式2-1）または「実施方針等に関する意見書」（様式2-2）に必要事項を記入の上、電子メールで提出すること（文書形式はMicrosoft-Excelとする）。また、「実施方針等に関する質問書」には件名に「実施方針質問」、「実施方針等に関する意見書」には件名に「実施方針意見」と表記すること。なお、質問と意見の両方を提出する場合は、それぞれ別の電子メールで提出すること。

なお、電子メールを送信後、速やかに電話等で当該電子メールの着信確認を行うこと。

ウ 提出先

（２）オに同じ。

エ 回答の公表

質問および意見に対する回答は令和8年3月13日に市ホームページで一括して公表する予定である。ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、競争上の地位その他正

当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない場合がある。

なお、質問者等から提出のあった質問および意見のうち、市が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがある。

オ 実施方針等の変更

市は質問および意見の内容を考慮して、実施方針等の内容を変更する場合がある。変更を行った場合は、市ホームページで公表する。

(4) 実施方針等に関する個別対話 (④)

実施方針等に関する個別対話の実施については、次のとおりとする。

ア 個別対話開催日および開催場所

日 時：第1回 令和8年2月3日（火） 9時00分から13時00分まで

第2回 令和8年2月5日（木） 15時00分から16時45分まで

開催場所：参加申込者へ別途連絡

イ 申込方法

「個別対話参加申込書」（様式3）に必要事項を記入の上、電子メールで提出すること。また、電子メールの件名に「個別対話参加申込」と表記すること。

※対話への参加を希望するグループごとに提出すること。

※会場の都合上、参加人数を1グループ5名以内とする。参画事業者が多岐に渡る等、やむを得ず参加人数が5名を超える場合には、事前に市に報告を行い、承諾を得ること。

ウ 参加申込期限

令和8年1月26日（月） 16時45分まで

エ 提出先

（2）オに同じ。

オ 開催方法

詳細は市ホームページにおいて示す。

(5) 特定事業の選定および公表 (⑥)

実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められる場合、PFI法第7条に基づき、本事業を特定事業として選定し公表する。

(6) 入札公告（入札説明書等の公表） (⑦)

入札公告に併せて、入札説明書および付属資料（要求水準書、事業契約書案、落札者決定基準、様式集等）（以下「入札説明書等」という。）を市ホームページで公表する。

(7) 入札説明書等に関する説明会の開催（予定） (⑧)

入札説明書等の内容について、説明会を開催する。また、説明会の開催に合わせて、現地見学会の開催を予定している。

なお、説明会および現地見学会の日程等については入札公告時に提示する。

(8) 入札説明書等に関する質問の受付、回答の公表 (9・10)

入札説明書等に記載した内容に関する質問を受け付け、回答を市ホームページで一括して公表する。
なお、質問の提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

(9) 参加表明書（資格確認申請書を含む）の受付 (11)

入札参加者は、参加表明書（入札参加資格審査申請書を含む。）を提出すること。資格確認の結果は、入札参加者（代表企業）に対して資格確認通知書の発送により通知する。

なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

(10) 入札提出書類（提案書等）の提出および開札 (12)

入札参加者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した入札提出書類（提案書）を提出する。
提出方法および開札の詳細は入札公告時に提示する。

(11) 事業者（落札者）の決定および公表 (13)

選定委員会において入札参加者からの提案書の審査・検討を行う。市は、選定委員会の結果を踏まえ、サービスの質や地域経済の活性化への配慮等について総合的に評価を行ったうえで事業者を決定する。

なお、結果については入札参加者に通知するとともに、市ホームページ等で公表する。

(12) 仮契約の締結 (14)

市は、事業者と基本協定を締結し、事業者と仮契約を締結する。

(13) 本契約の締結 (15)

仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者の構成

- (ア) 入札参加者は、次に掲げる企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。
 - a 建替住宅を設計する企業（以下「設計企業」という。）
 - b 建替住宅を建設する企業（以下「建設企業」という。）
 - c 建替住宅の工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）
 - d 入居者移転支援業務を行う企業（以下「入居者移転支援企業」という。）
 - e 余剰地活用業務を行う企業（以下「余剰地活用企業」という。）
- (イ) 応募グループは、入札手続きを代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定める。
- (ウ) 代表企業は、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、建設企業に限る。

イ 複数業務について

応募グループを構成する企業（以下「構成員」という。）のうち、(2)イ(ア)から(ウ)の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、設計企業と監理業務を兼務す

る場合、設計業務と監理業務は独立した組織、部署等として遂行するよう努めるものとする。あわせて、設計担当者が監理業務の直接的な影響を受けない体制を構築するよう努めるものとする。

ウ S P Cの設立について

本事業において特別目的会社（以下「S P C」という。）の設立は不可とする。

エ 構成員の変更等について

入札参加表明書および入札参加資格審査申請書（以下「資格審査書類」という。）の受付日後においては、原則として応募グループの構成員の変更および追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として応募グループの構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。

オ 複数応募の禁止

応募グループの構成員となる企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の提案を行う応募グループの構成員になることはできない。

※「資本面において関係のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、またはその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関係のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下同じ。

（２） 入札参加者の資格要件

入札参加者の構成員は、次の入札参加資格要件を満たすこと。

ア 入札参加者の参加資格要件（共通）

- (ア) P F I 法第9条各号のいずれにも該当しない者であること。
- (イ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (ウ) 客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次のaからeまでのいずれかに該当する者でないこと。
 - a 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
 - b 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
 - c 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
 - d 会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
 - e 銀行取引停止処分がなされている者
- (エ) 法人税、消費税および地方消費税を滞納していない者であること。
- (オ) 「草津市が発注する建設工事等についての契約に係る一般競争入札および指名競争入札に参加する者に必要な資格等に関する要綱（平成13年告示第189号）」第2条第2項に該当する者でないこと。
- (カ) 市が本事業について、アドバイザー業務を委託している以下の者および同社の子会社もしくは親会社である者でないこと。
 - ・株式会社地域経済研究所
 - ・株式会社地域経済研究所が本アドバイザー業務の一部を委託している株式会社ユーデーコンサルタンツ、株式会社しがぎん経済文化センターおよび御堂筋法律事務所
- (キ) 選定委員会の委員が属する企業またはその企業と資本面または人事面において関連のある者が参加していないこと。

イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、資格審査書類の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

（ア）設計企業

設計企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 1棟の延面積が1,000㎡以上の共同住宅の新築工事（以下「参加資格要件工事」という。）の基本設計および実施設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。（同日において工事中であるものを含む。以下同じ。）
- c 設計企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、落札後、市が必要と認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

（イ）建設企業

建設企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- a 建設企業は、単体またはJVとする。単体で応募する場合にはeからgの要件をすべて満たすこと。JVを組成する場合は、次のbからgの要件を満たすこと。なお、本工事は草津市発注方針第2の2の規定に基づき、市内建設業者が単体で応募することはできない。したがって、市内建設業者は、JVの構成員または下請・協力企業として参画することを原則とし、地域建設業の育成及び受注機会の確保を図るものとする。また、単体またはJVによる受注者は、草津市建設工事等入札参加資格者名簿に登録のある建設業者または資材業者等に対し、下請・協力発注を行うものとする。この取組状況は、入札時に提出する資料に明示し、総合評価方式における評価項目として評価の対象とし、発注金額の割合に応じて評価することとする。
- b JVの組成にあたっては、共同施工方式（以下「甲型JV」という。）または分担施工方式（以下「乙型JV」という。）のいずれかによるものとし、甲型JVを組成する場合には、cからgの要件をすべて満たしていること。なお、乙型JVを組成する場合には、次のcの要件を満たしていることとし、各構成員の分担工事額については応募グループの提案によるものとする。
- c JVの代表構成員は出資比率が構成員中最大である者であって、単独の企業であること。
- d 構成員ごとに建設業法第26条第2項の規定による監理技術者（以下「監理技術者」という。）を専任かつ常駐で配置し、代表企業の監理技術者が統括監理技術者として市との窓口役となるとともに、その他の構成員の監理技術者を統括すること。

※甲型JV、乙型JVの詳細については国土交通省ホームページを参照のこと。

URL：https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html

e 「建設業法」（昭和24年法律第100号）第15条に規定する特定建設業の許可を有していること。

f 参加表明書等の提出締切日において、「建設業法」の規定に基づく建築一式工事に係る経営事項審査結果における総合評定値が1,100点以上である者とする。なお、この要件は、建設に当たる者が複数の場合は、そのうちの1者が満たせばよいこととする。

g 1棟の延面積が1,000㎡以上の共同住宅の新築工事（以下「参加資格要件工事」という。）の実績を有していること。当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。（同日において工事中であるものを含む。以下同じ。）なお、この要件は、建設に当たる者が複数の場合は、そのうちの1者が満たせばよいこととする。

(ウ) 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

b 参加資格要件工事の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。

c 工事監理企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があり、かつ、上記bの実績に係る業務に従事した工事監理者（建築基準法第5条の4第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を本業務に配置することができること。

(エ) 入居者移転支援企業

入居者移転支援企業は、移転時の手続きおよび引越しの斡旋についての幅広い能力およびノウハウを有していること。

(オ) 余剰地活用企業

余剰地活用企業は、余剰地に係る提案内容と同等の事業に係る実績を有していること。複数の余剰地活用企業で業務を分担する場合、すべての余剰地活用企業が業務の分担に応じて当該要件を満たしていること。

(3) 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、参加表明書の受付締切日とする。

(4) 資格審査書類の受付日以降の取扱い

入札参加資格を有すると認められた応募グループの構成員が、資格審査書類の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

ア 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者は、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、入札参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、入札に参加できるものとする。

イ 開札日の翌日から事業者（落札者）決定日までの間、応募グループの構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者をPFI事業者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、入札参加資格

を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加資格の確認および事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

ウ 事業者決定日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、事業者の構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は事業者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該事業者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加資格の確認および事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該事業者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成が入札参加資格を欠いた日とする。

(5) 提出書類の取扱い

ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は入札参加者に帰属する。ただし、事業者の選定に関する情報の公表時およびその他市が必要と認める時には、市は提出書類の全部または一部を使用できるものとする。また、契約に至らなかった入札参加者の提出書類については、事業者の選定以外には使用しない。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、アプリケーションソフトウェア、サービス提供方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとする。

ウ 提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、入居者移転支援業務および余剰地活用業務の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスクおよび市と事業者の責任分担は、原則として「別紙-1 リスク分担表」のとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）で明らかにする。

3 保険

事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

4 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能およびサービス水準（以下「要求水準」という。）については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

5 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、特定事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により特定事業契約の保証を行う。

6 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、要求水準書で定めたサービス水準を事業者が順守していることを確認するため、本事業の実施状況、サービス水準についてモニタリングを行う。モニタリングに必要な費用は原則として市が負担することとするが、事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用や市が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、事業者の責任および費用負担により行うこととする。

現段階におけるモニタリングの実施時期等は以下のとおりであり、モニタリング方法等の詳細については、入札公告時に提示する。

（１） モニタリングの実施

市は、事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

（２） モニタリングの時期および内容

モニタリングの時期および内容は概ね次のとおりとする。ただし、別途市がモニタリングを必要とする場合においては、市の方法および手段により実施するものとする。

ア 業務着手時

事業者は、業務着手時に業務全体に関する工程表および総合業務計画書等を市に提出し、確認を受けること。

イ 事前調査時

事業者は、事前調査完了時に、事前調査結果等を市に提出し、確認を受けること。

ウ 設計時

事業者は、基本設計および実施設計完了時に、提出した図書について、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を受けること。なお、設計が年度にまたがる場合は、年度末の出来形について確認を受けること。

エ 解体除却時

事業者は、解体除却工事着手前に、工程表および施工計画書を市に提出し、確認を受けること。

事業者は、解体除却工事完了時に、市に報告し、完了状況の確認を受けること。

オ 工事施工時

事業者は、工事施工、工事監理の状況について、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を受けること。この際、事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を置き、工事監理を行い、工事施工、工事監理の状況について市に報告し、確認を受けること。

カ 入居者移転時

事業者は業務実施にあたり、入居者移転支援業務計画書および自主モニタリング計画書を作成し、市に提出してその承諾を得ること。市に提出後、内容を変更する場合および市により内容が不適切であると判断された場合は修正し、再度提出し承諾を得ること。

キ 毎年度末

事業者は、事業期間の毎年度末に、各業務の執行状況について出来形の確認を受けること。

ク 工事完成・施設引渡し時

事業者は、完成した施設等が、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を用意すること。

(3) 事業者に対する支払額の減額等

市によるモニタリングの結果、事業者が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は事業者業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成に応じて支払い金額の減額、契約解除等を行うこととする。事業者は市の改善勧告に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

第4 公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項

1 立地に関する事項

主な敷地条件

項目	木川団地		西一団地
	1期棟建設予定敷地	2期棟建設予定敷地	建設予定敷地
所在地	・草津市木川町	・草津市木川町	・草津市西草津一丁目
開発面積 (測量面積)	・4,544.4 m ²	・4,890.2 m ²	・2,578.6 m ²
用途地域	・工業地域(敷地北側) <u>※用途地域の変更の実施を検討中。</u> ・第1種住居地域(敷地南側)	・第1種住居地域	・第1種住居地域
容積率/建ぺい率	・200/60	・200/60	・200/60
その他の地区区域	・都市計画区域内	・都市計画区域内	・都市計画区域内
前面道路	・東側：約5.0m ・西側：約6.9m ・北側：— ・南側：(位置指定道路有り)	・西側：約5.0m ・区域内南部分：約6.8m ・北側：— ・南側：—	・南側：約5.4m～約7.2m ・西側：約6.0m ・区域内北部分：約4.2m ・東側：—

2 土地に関する事項

市は、事業者が木川団地1期の建替住宅等の用地については事業契約の契約日から木川団地1期建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、木川団地2期の建替住宅等の用地については木川団地2期の工事着工の日から木川団地2期建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、西一団地の建替住宅等の用地については西一団地の工事着工の日から西一団地建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、事業者の無償による使用を認める。

3 全体に関する事項

事業用地は、要求水準書(案)添付資料2の「事業用地現況図」に示す区域とする。整備の概要は、以下のとおりである。なお、各項目の詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

(1) 事業用地

ア 工区の設定

建替住宅の用地は「添付資料3 土地利用計画図」に示すとおりである。なお、木川団地2期整備敷地での余剰地の位置、区域、面積については提案とする。

工区分けについては、要求水準書(案)による。

イ 建替え手順

木川団地1期整備、西一団地整備、木川団地2期整備を基本的な順番とする。本事業では、建替えの工程計画は選定事業者の提案とし、当該工程計画に必要となる関電柱やNTT柱の撤去、移設等に係る手続きも選定事業者が行うこと。

ウ 開発行為における基本的考え方

本事業では、既存の「建築基準法第86条に基づく認定」区域はない。また、事業区域内において「建替住宅の用地」について、「建築基準法第86条に基づく認定」を受けない計画とすること。

(2) 施設計画

施設計画の詳細については、要求水準書（案）による。

4 市営住宅整備に関する事項

市営住宅整備の詳細については、要求水準書（案）による。

5 余剰地活用に関する事項

木川団地２期での建替住宅等の整備にあつては、周囲からの視認性が高い位置に余剰地を設けること。木川団地２期での建替住宅等の整備敷地と余剰地は敷地を別とすること。事業者は余剰地を市から定期借地し、事業者が持つ実績や経験、ノウハウを活かして、建替住宅の入居者のみならず、周辺住民を含めた交流を生み出す等、地域活性化や福祉の増進に貢献するように活用すること。

余剰地活用の詳細については、要求水準書（案）による。

第5 事業計画または契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置による。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、大津地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとる。

1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業者の提供するサービスが特定事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、またはその他特定事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、市は、事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができるものとする。事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、市は事業契約を解除することができる。

事業者の破産等により特定事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、契約を解除することができるものとする。契約解除に至る事由および賠償措置については事業契約書で規定する。

2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、事業者は契約を解除することができる。

契約解除に至る事由および賠償措置については事業契約書で規定する。

3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他市または事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合は、市と事業者は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市および事業者は、特定事業契約を解除することができる。

特定事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、特定事業契約で規定する。その他、事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

第7 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援等に関する事項

1 法制上および税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、改正された法律等による。

2 財政上および金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上および金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努める。

3 その他の支援に関する事項

市は事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。なお、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市は事業者と協議を行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は、本事業の本契約に係る議案については、令和9年2月草津市議会定例会に提出する予定である。

2 債務負担行為の設定

市は、本事業の実施について令和8年6月草津市議会定例会において債務負担行為の設定を行う予定である。

3 情報公開および情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、草津市情報公開条例（平成16年条例第21号）に基づき提出書類を開示する。本事業に関する情報提供は、草津市のホームページを通じて適宜行う。

4 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

5 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

6 本事業に関する市の担当部署

草津市役所 建設部 市営住宅課 市営住宅係

〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目13番30号

電 話：077-561-2395

F A X：077-561-2487

メールアドレス：jutaku@city.kusatsu.lg.jp

(様式1)

令和 年 月 日

実施方針等説明会参加申込書

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業に関して、説明会への参加を申し込みます。

事業 者 名	
業 種	
参加希望人数	
参加者所属／氏名	

注1：参加者は、1事業者につき最大3名までとする。

注2：電子メールでの提出とすること。（電話にて着信の確認を行うこと）

(担当者連絡先)

所 属

氏 名

所 在 地

電 話 番 号

F A X 番 号

電 子 メ ー ル

実施方針等に関する質問書

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業に係る実施方針等に関する質問書を提出します。

提出者	会社名	:
	所在地	:
	担当者名	:
	所属	:
	電話番号	:
	FAX 番号	:
	電子メール	:
該当箇所	種別	:
	ページ	:
	項目	:
内 容		

注 1：質問事項は、本様式 1 枚につき 1 問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

注 2：質問が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

注 3：電子メールでの提出とすること。（電話にて着信の確認を行うこと）

実施方針等に関する意見書

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業に係る実施方針等に関する意見書を提出します。

提出者	会社名 ：
	所在地 ：
	担当者名 ：
	所属 ：
	電話番号 ：
	FAX 番号 ：
	電子メール ：
該当箇所	種別 ：
	ページ ：
	項目 ：
内 容	

注 1：意見事項は、本様式 1 枚につき 1 問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

注 2：意見が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

注 3：電子メールでの提出とすること。（電話にて着信の確認を行うこと）

(様式 3)

令和 年 月 日

個別対話参加申込書

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業に関して、個別対話への参加を申し込みます。

事業 者 名	
業 種	
参加希望人数	
参加者所属／氏名	

注 1：参加者は、1 事業者につき最大 3 名までとする。

注 2：電子メールでの提出とすること。（電話にて着信の確認を行うこと）

(担当者連絡先)

所 属

氏 名

所 在 地

電 話 番 号

F A X 番 号

電 子 メ ー ル

(別紙－１)

リスク分担表

※ ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

【事業全体共通】

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
共通	提供した情報リスク		1	入札説明書等の記載内容の誤りおよび変更に関するもの	○	
	契約リスク		2	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注1	注1
			3	上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
			4	特定事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○
	応募リスク		5	応募費用に関するもの		○
	制度関連リスク	政治・行政リスク	6	本事業に直接的影響をおよぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○	
		法制度リスク	7	事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立（ただし、売却後の用地活用に関するものを除く。）	○	
			8	上記以外の法令の変更		○
		許認可リスク	9	市の事由による事業者の許認可取得遅延	○	
			10	特定事業者の事由による事業者の許認可取得遅延		○
		税制度リスク	11	消費税の範囲変更および税率変更に関するもの	注2	注2
			12	法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
			13	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（建替住棟等の市への所有権移転前）		○
			14	事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○	
			15	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○
	社会リスク	住民対応リスク	16	入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
			17	提案内容に係るもの		○
		第三者賠償リスク	18	業務の実施に起因して第三者におよぼした損害		○
		環境問題リスク	19	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	債務不履行リスク		20	市の債務不履行による中断・中止	○	
			21	事業者の債務不履行による中断・中止		○

	不可抗力リスク		22	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの（ただし、売却後の用地活用に関するものを除く。）	○	△
	経済 リスク	資金調達 リスク	23	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利リスク	24	金利変動		○
		物価リスク	25	予測することのできない急速なインフレーションまたはデフレーション（ただし、入札後の用地活用に関するものを除く。）	△	○

【市営住宅整備業務関連】

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
市営住宅整備業務	発注者責任リスク	26	市の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	
		27	事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		○
	測量・調査リスク	28	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		29	特定事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		30	地質障害、地中障害物および埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの（ただし、売却後の活用用地に関するものを除く）	○	
	要求水準変更リスク	31	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
	軽微な技術提案 変更リスク	32	特定事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
		33	特定事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク	34	事業用地の確保に関するもの	○	
		35	事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	事業用地の瑕疵リスク	36	市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
		37	上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	○	
		38	上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○	
	工期変更 (工事遅延) リスク	39	市の指示および市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
		40	特定事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト (工事費増大) リスク	41	市の指示および市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		42	上記以外の特定事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○

市営住宅整備業務	建設物価変動リスク	43	建設物価の価格変動に関するもの	注3	注3
	工事監理リスク	44	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	45	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○
	警備リスク	46	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加および遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴うリスク	47	特定事業者の関係者による建替住棟等の使用に起因するもの		○
	要求水準未達成リスク	48	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	49	サービス購入費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	50	引渡し前に工事目的物や材料等に生じた損傷		○
	契約不適合リスク	51	契約不適合責任期間中の契約不適合の担保責任		○
	工事の中止リスク	52	市の指示による工事の中止	○	
		53	特定事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
	安全管理リスク	54	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加および遅延が生じたもの		○

【入居者移転支援業務関連】

入居者移転支援業務	入居者の要望、苦情リスク	55	事業者の業務に関するもの		○
			上記以外のもの	○	
	個人情報管理リスク	56	事業者の管理する個人情報に関するもの		○
			上記以外のもの	○	
	要求水準未達成リスク	57	事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準に達していない場合		○
	期間変更リスク	58	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
			市の指示および市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
			事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○
	費用増大リスク	59	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
			市の指示および市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
			事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		○

【余剰地活用業務関連】

余剰地活用業務	価格変動リスク	60	余剰地の価格変動に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	61	余剰地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの		○
	用地の契約不適合リスク	62	地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	協議	
	計画変更リスク	63	市の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	注 4	注 4

【その他】

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
一	事業終了リスク	64	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの等		○

注 1) 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでに要した市、特定事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。

注 2) 消費税の範囲変更および税率変更に関するリスクは、原則市の負担とする。ただし、本事業の事業費については工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定している。

注 3) 建設物価変動率で一定調整する。

注 4) 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壤汚染やアスベスト含有材等が発見された場合には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者による事前調査の不備および誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合には、上記の費用は事業者が負担する。